

適用事業別整備基準等一覧表

種 別		適用事業(1) [階数が3以上(居室のない地階を除く。)かつ、住戸数が20戸以上の集合住宅]	適用事業(2) [集合住宅以外で、延べ面積が1,500㎡以上の建築物]	適用事業(3) [階数が3以上(居室のない地階を除く。)かつ、ワンルーム形式の住戸数が6戸以上20戸未満の集合住宅]																											
環境空地	事業区域面積の10%又は5%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>事業区域面積</th> <th>整備基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">歩道状空地</td> <td>1,000㎡未満</td> <td>幅員1.0m以上</td> </tr> <tr> <td>1,000㎡以上3,000㎡未満</td> <td>幅員1.5m以上</td> </tr> <tr> <td>3,000㎡以上</td> <td>幅員2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>広場状空地</td> <td colspan="2">事業区域面積×10%－歩道状空地面積</td> </tr> </tbody> </table>		種別	事業区域面積	整備基準	歩道状空地	1,000㎡未満	幅員1.0m以上	1,000㎡以上3,000㎡未満	幅員1.5m以上	3,000㎡以上	幅員2.0m以上	広場状空地	事業区域面積×10%－歩道状空地面積		対象外														
		種別	事業区域面積	整備基準																											
歩道状空地	1,000㎡未満	幅員1.0m以上																													
	1,000㎡以上3,000㎡未満	幅員1.5m以上																													
	3,000㎡以上	幅員2.0m以上																													
広場状空地	事業区域面積×10%－歩道状空地面積																														
<p>* 1 事業区域面積が500㎡以下又は事業区域の形状等により環境空地の確保が困難な場合は、この限りではない。 * 2 事業区域が2以上の用途地域にわたる場合は、それぞれの地域ごとに算定し合計すること。 * 3 歩道状空地は、原則として全ての接道部分に設けるものとする。 * 4 接道緑化部分又は外部空間と連続している空地及び緑地帯等の部分については、広場状空地の面積に算入できるものとする。 * 5 広場状空地は、周長の6分の1以上が、道路又は歩道状空地に接していること。</p>																															
離隔(壁面後退)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物の最高の高さ</th> <th>隣地境界からの水平距離</th> <th colspan="2">ドライエリアを設置する場合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10m未満</td> <td>0.5m以上</td> <td>ドライエリアの深さ</td> <td>隣地境界からの水平距離</td> </tr> <tr> <td>10m以上20m未満</td> <td>1.0m以上</td> <td>1.5m未満</td> <td>0.5m以上</td> </tr> <tr> <td>20m以上30m未満</td> <td>2.0m以上</td> <td>1.5m以上2.5m未満</td> <td>1.0m以上</td> </tr> <tr> <td>30m以上</td> <td>3.0m以上</td> <td>2.5m以上3.5m未満</td> <td>2.0m以上</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>3.5m以上</td> <td>3.0m以上</td> </tr> </tbody> </table>		建築物の最高の高さ	隣地境界からの水平距離	ドライエリアを設置する場合		10m未満	0.5m以上	ドライエリアの深さ	隣地境界からの水平距離	10m以上20m未満	1.0m以上	1.5m未満	0.5m以上	20m以上30m未満	2.0m以上	1.5m以上2.5m未満	1.0m以上	30m以上	3.0m以上	2.5m以上3.5m未満	2.0m以上			3.5m以上	3.0m以上				
		建築物の最高の高さ	隣地境界からの水平距離	ドライエリアを設置する場合																											
		10m未満	0.5m以上	ドライエリアの深さ	隣地境界からの水平距離																										
		10m以上20m未満	1.0m以上	1.5m未満	0.5m以上																										
		20m以上30m未満	2.0m以上	1.5m以上2.5m未満	1.0m以上																										
30m以上	3.0m以上	2.5m以上3.5m未満	2.0m以上																												
		3.5m以上	3.0m以上																												
<p>* 商業系地域又は土地の状況によりやむを得ないと認められるときは、この限りではない。</p>																															
自転車置場 及び バイク置場		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">適用事業</th> <th rowspan="2">種別</th> <th colspan="2">台数</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>駐輪場</th> <th>バイク置場</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">適用事業(1)及び 適用事業(3)</td> <td>ワンルーム形式の住戸</td> <td>住戸数分以上</td> <td rowspan="2">住戸数の10%以上</td> <td rowspan="2">端数は切り捨て</td> </tr> <tr> <td>ファミリー形式の住戸</td> <td>住戸数×1.5以上</td> </tr> <tr> <td>適用事業(2)</td> <td colspan="4">杉並区自転車の放置防止および駐車場の整備に関する条例による。</td> </tr> </tbody> </table>			適用事業	種別	台数		備考	駐輪場	バイク置場	適用事業(1)及び 適用事業(3)	ワンルーム形式の住戸	住戸数分以上	住戸数の10%以上	端数は切り捨て	ファミリー形式の住戸	住戸数×1.5以上	適用事業(2)	杉並区自転車の放置防止および駐車場の整備に関する条例による。											
		適用事業	種別	台数			備考																								
				駐輪場	バイク置場																										
適用事業(1)及び 適用事業(3)	ワンルーム形式の住戸	住戸数分以上	住戸数の10%以上	端数は切り捨て																											
	ファミリー形式の住戸	住戸数×1.5以上																													
適用事業(2)	杉並区自転車の放置防止および駐車場の整備に関する条例による。																														
<p>○ 1台当たりのスペースは、駐輪場にあつては幅0.6メートル、奥行き1.9メートル以上、バイク置場にあつては幅1.0メートル、奥行き2.3メートル以上とする。 ただし、機械式ラック等により有効に駐輪が可能な場合はこの限りでない。 * 複合建築物は、杉並区自転車の放置防止および駐車場の整備に関する条例により自転車駐車場の整備を行うもののほか、住戸数に応じて適用事業(1)及び適用事業(3)により整備する。</p>																															
駐車場		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">適用事業</th> <th colspan="2">台数</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>外来者用</th> <th>居住者用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">適用事業(1)及び 適用事業(3)</td> <td>30戸以上</td> <td>2台以上</td> <td rowspan="2">ファミリー形式の住戸数の20%以上 端数は切り上げ</td> </tr> <tr> <td>30戸未満</td> <td>1台以上</td> </tr> <tr> <td>適用事業(2)</td> <td colspan="2">東京都駐車場条例による。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		適用事業	台数		備考	外来者用	居住者用	適用事業(1)及び 適用事業(3)	30戸以上	2台以上	ファミリー形式の住戸数の20%以上 端数は切り上げ	30戸未満	1台以上	適用事業(2)	東京都駐車場条例による。			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">商業系地域で確保することが困難な場合(居住者用)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業区域面積</td> <td>台数(端数は切り上げ)</td> </tr> <tr> <td>500㎡未満</td> <td>確保しないことができる</td> </tr> <tr> <td>500㎡以上1,000㎡未満</td> <td>ファミリー形式の住戸数の5%以上</td> </tr> <tr> <td>1,000㎡以上3,000㎡未満</td> <td>ファミリー形式の住戸数の10%以上</td> </tr> </tbody> </table>		商業系地域で確保することが困難な場合(居住者用)		事業区域面積	台数(端数は切り上げ)	500㎡未満	確保しないことができる	500㎡以上1,000㎡未満	ファミリー形式の住戸数の5%以上	1,000㎡以上3,000㎡未満	ファミリー形式の住戸数の10%以上
		適用事業	台数		備考																										
外来者用	居住者用																														
適用事業(1)及び 適用事業(3)	30戸以上	2台以上	ファミリー形式の住戸数の20%以上 端数は切り上げ																												
	30戸未満	1台以上																													
適用事業(2)	東京都駐車場条例による。																														
商業系地域で確保することが困難な場合(居住者用)																															
事業区域面積	台数(端数は切り上げ)																														
500㎡未満	確保しないことができる																														
500㎡以上1,000㎡未満	ファミリー形式の住戸数の5%以上																														
1,000㎡以上3,000㎡未満	ファミリー形式の住戸数の10%以上																														
<p>○ 1台当たりのスペースは、幅2.5メートル、奥行き6.0メートル以上とし、敷地内の避難上支障のない位置に設けるものとする。ただし、居住者用駐車場のスペースについて、特殊な装置を用いる駐車施設で有効に駐車できるものはこの限りでない。 * 1 外来者用 ① 来客用、サービス用、荷さばき用等に使用する駐車スペースとし、平置き(幅2.5メートル、奥行き6.0メートル以上、かつ有効高さ(車路も含む)3m以上)で敷地内に設けるものとする。 ② 商業系地域で全住戸数が10戸未満の場合はこの限りでない。 * 2 複合建築物は、東京都駐車場条例の規定より整備を行うもののほか、住戸数に応じて適用事業(1)及び適用事業(3)により整備する。</p>																															

種 別		適用事業(1)	適用事業(2)	適用事業(3)																
防災対策等	防 火 水 槽	有効貯水量 40 t (設置にあたり、所在地を管轄する消防署と協議し、議事録を提出する。) 《対象：延べ面積 1,500 ㎡以上の建築物》		対象外																
	落下物防止の措置	① 建築物の外壁に取り付けるガラスは、次によるものとする。 (ア) 網入りガラス (イ) 合わせガラス (ウ) 強化ガラス (エ) フィルム接着 (オ) その他同等の効力を有するもの ② ガラスの固定に当たっては、地震による衝撃を緩和する方法や材料を使用するものとする。 * 落下防止に有効な廊下やベランダ等がある場合又は地上 1 階部分のガラスについては、適用しないものとする。																		
	そ の 他 事 項	防災備蓄倉庫等を設置する。 エレベーターに緊急地震速報等の専用受信装置を設置する。		対象外																
ごみ保管施設等		ごみ保管施設及びリサイクル可能な回収資源等を保管する施設を整備する。																		
省エネルギー等への配慮		自然エネルギーの利用(太陽光発電設備等)、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用など、環境に配慮した計画とする。		対象外																
住戸の居住水準 (集合住宅)		① 最低専用面積 25 ㎡以上 ② 居室平均天井高 2.3m以上 * 1 専用面積の算定に当たっては、バルコニー、メーターボックスやパイプスペース等は含まないものとする。 * 2 全住戸数が 10 戸未満の集合住宅、寮及び寄宿舎等については 20 ㎡以上とする。 * 3 寮、寄宿舎とは、特定の学校、会社等に所属する者の居住する建築物であって、1 住戸あたり 1 ㎡以上の談話室等の共用部分を有し、かつ、管理人又はこれに準ずる者が常駐しているものをいう。	対象外	適用事業(1)に同じ																
ファミリー形式 の住戸の設置		ワンルーム形式の住戸が 20 戸超の場合、超える部分の 1 / 2 以上をファミリー形式の住戸とする。(端数切り上げ) * 寮、寄宿舎及び福祉施設等で区長が認めるものを除く。 ファミリー形式の住戸の付置数早見表 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>ワンルーム形式の住戸数</td> <td>21戸</td> <td>22戸</td> <td>23戸</td> <td>25戸</td> <td>30戸</td> <td>35戸</td> <td>40戸</td> </tr> <tr> <td>ファミリー形式の住戸数</td> <td>1戸</td> <td>1戸</td> <td>2戸</td> <td>3戸</td> <td>5戸</td> <td>8戸</td> <td>10戸</td> </tr> </table>	ワンルーム形式の住戸数	21戸	22戸	23戸	25戸	30戸	35戸	40戸	ファミリー形式の住戸数	1戸	1戸	2戸	3戸	5戸	8戸	10戸	対象外	対象外
ワンルーム形式の住戸数	21戸	22戸	23戸	25戸	30戸	35戸	40戸													
ファミリー形式の住戸数	1戸	1戸	2戸	3戸	5戸	8戸	10戸													
バリアフリー 住戸の設置		① 管理人室等への通報設備 ② 床の転倒防止措置 ③ 段差の解消 ④ 適切な位置への手すり設置 ⑤ 出入口・廊下の有効幅 85 c m以上	対象外	対象外																
管理人室 及び 管理体制		管理人室 10 ㎡以上の管理人室を設置 * 全住戸数が10戸未満の集合住宅及び所有者自らが管理人を務め、かつ、同一建物に居住する場合は、管理人室の面積を縮小し、又は設置しないことができる。 管理体制 ① 20戸以上30戸未満 駐在 4 時間以上 / 日 ② 30戸以上 常駐管理 * 夜間について、巡回又は機械警備等の適切な管理が行えるものについては、1 日あたり 4 時間以上の駐在管理をもって、常駐管理とみなす。	対象外	適用事業(1)に同じ ① 10 戸未満 定時巡回管理 ② 10 戸以上 20 戸未満 駐在 4 時間以上 / 日																
緊急連絡先等		建物の管理者、防火対象物責任者及び管理会社等のうち、当該建築物への緊急時対応が可能な者の氏名及び連絡先等を記載した表示板等を設置し、近隣関係住民等に周知するものとする。																		
子育て支援施設等に関する協議		ファミリー形式の住戸数が50戸以上の集合住宅建設事業者は、区長と子育て支援施設設置に関する協議を、100戸を超える集合住宅建設事業者は、義務教育への就学に関し、杉並区教育委員会と協議を行うものとする。	建設事業者は、区長と子育て支援施設設置に関する協議を行うものとする。	対象外																
その他の条例・要綱等 による届出・協議等		① 緑化 …… 杉並区みどりの条例に基づき、整備すること ② 雨水流出抑制対策施設の設置 …… 杉並区雨水流出抑制施設設置指導要綱により協議すること ③ 地下室の設置における浸水対策 …… 杉並区地下室の設置における浸水対策に関する指導要綱により届出すること ④ ごみ保管施設等の整備 …… 杉並区廃棄物の処理及び再利用に関する条例に基づき整備すること 杉並区大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置に関する要領及び杉並区集合住宅における廃棄物の保管場所の設置及び集積所の利用に関する指導要綱に基づき、関係書類の提出又は事前協議を行うこと ⑤ 安全な環境の確保 …… 杉並区生活安全及び環境美化に関する条例に基づき、管轄する警察署と協議を行うこと ⑥ 自転車駐車場の整備 …… 杉並区自転車の放置防止及び駐車場整備に関する条例に基づき、事前協議し関係書類を提出すること																		